

Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage – Familienfreundliches Haus in Traiskirchen



Objektnummer: 310971

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1988
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,62 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	58,51 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	142,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

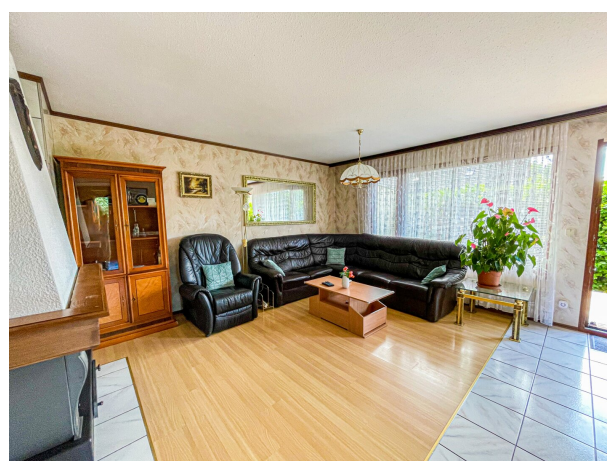


Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen



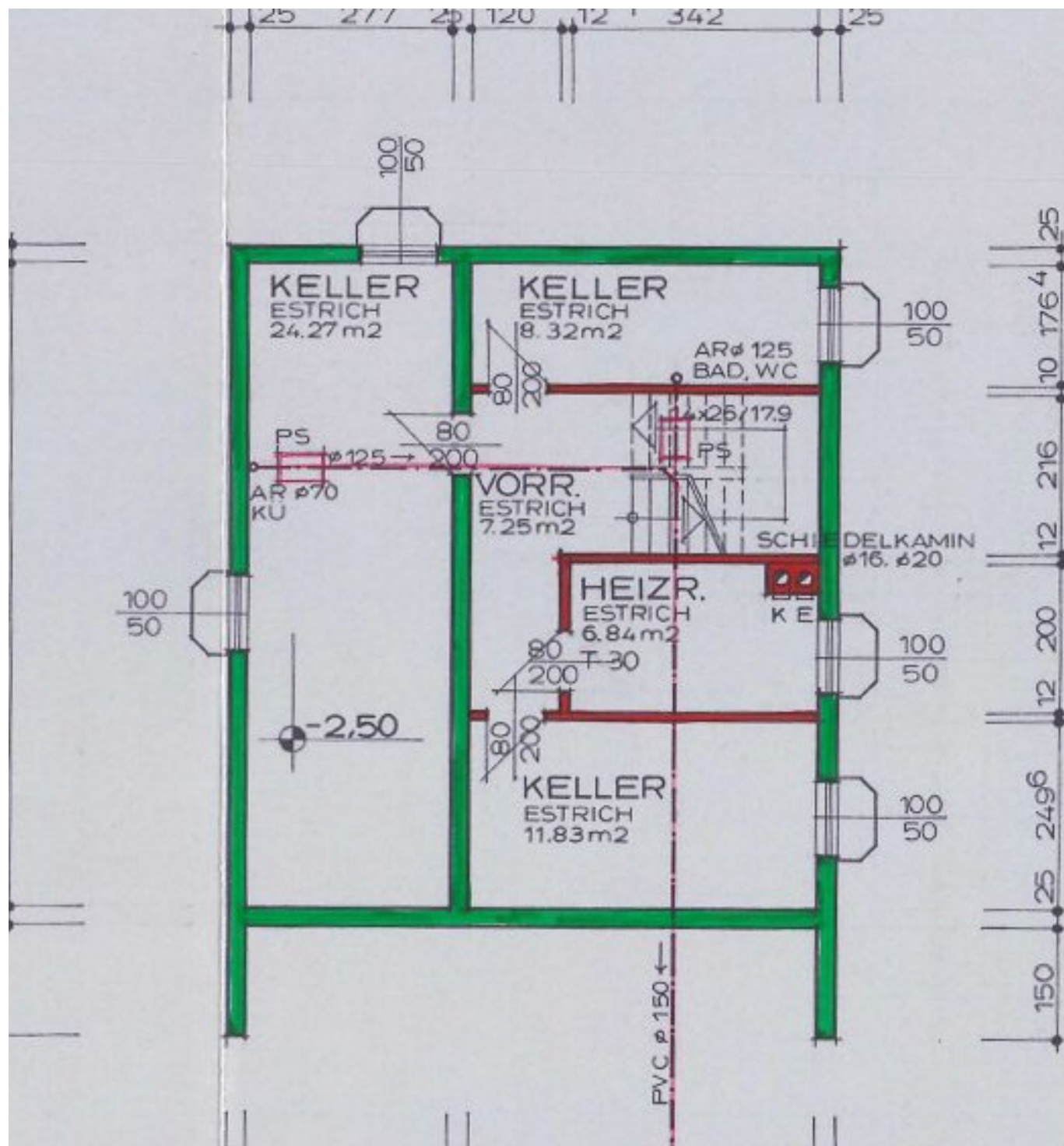


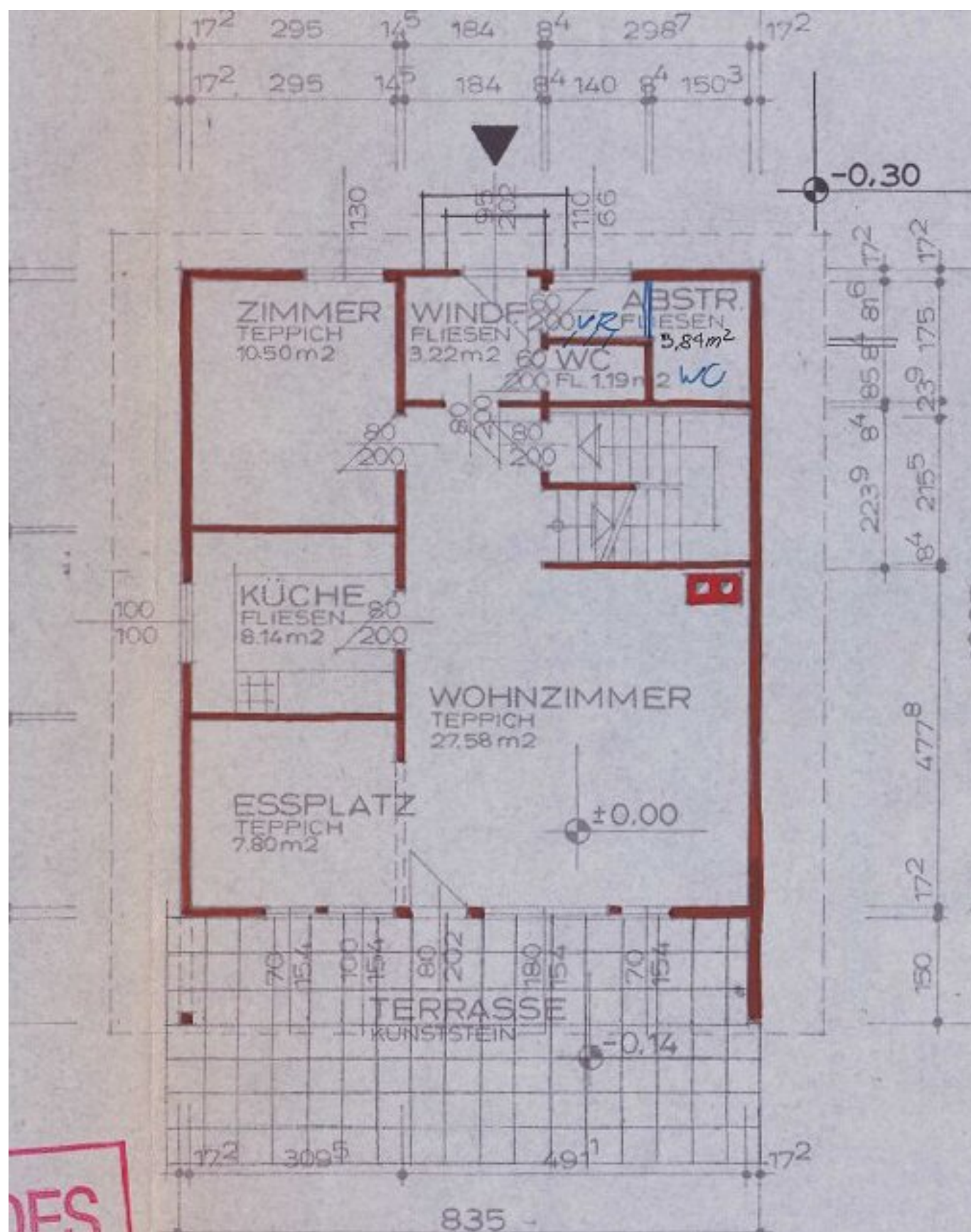


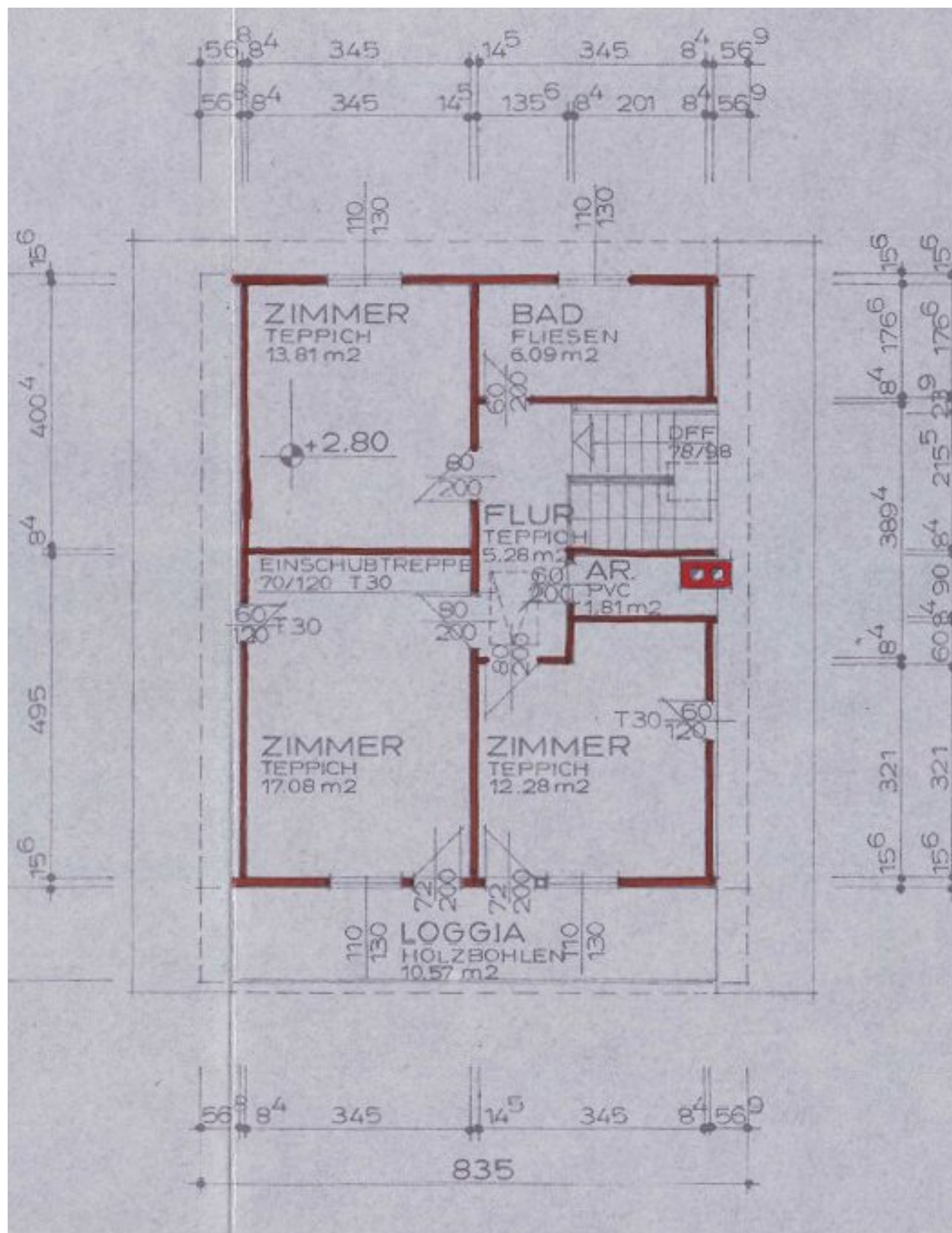












Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in der Amselgasse – Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Traiskirchen

In einer ruhigen Seitenstraße in Traiskirchen erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus – ein Ort, an dem sich Wohnen und Wohlfühlen perfekt verbinden. Die durchdachte Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre und die freundliche Nachbarschaft machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und all jene, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Ein liebevoll angelegter Garten und eine sonnige Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein, während die hervorragende Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung dafür sorgen, dass Sie trotz der ruhigen Lage auf nichts verzichten müssen. Ein Zuhause, das Komfort, Lebensqualität und Lage auf ideale Weise vereint.

Hinweis zu den ersten Bildern:

Die ersten gezeigten Bilder wurden mittels Künstlicher Intelligenz generiert und dienen ausschließlich zur Inspiration. Sie veranschaulichen ein mögliches Erscheinungsbild der Immobilie nach einer voraussichtlich notwendigen Renovierung. Diese Visualisierungen sollen Ihnen eine Vorstellung vom Potenzial des Objekts geben.

Die tatsächlichen Fotos des aktuellen Zustands der Immobilie folgen im Anschluss.

Raumaufteilung

Erdgeschoß:

Beim Betreten des „Hartl-Fertigteilhauses“ empfängt Sie ein großzügiger, einladender Eingangsbereich mit integrierter Garderobennische. Direkt angrenzend befinden sich – linker Hand – das separate Gäste-WC sowie eines der zwei Badezimmer.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Erdgeschoßes. Großzügige südseitige Fensterflächen schaffen ein offenes, freundliches Raumgefühl und laden zum Verweilen ein. Der stilvolle Kamin sorgt in der kalten Jahreszeit für eine wohlige Atmosphäre und gemütliche Stunden. Direkt angeschlossen befindet sich eine separate Küche mit Blick in den Garten. Eine gemütliche Essnische sowie ein weiteres Zimmer – ideal nutzbar als Gästezimmer oder Homeoffice – runden das Raumangebot auf dieser Ebene harmonisch ab. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ebenfalls südseitige Terrasse – ein perfekter Ort

für sonnige Nachmittage und laue Abende im Freien.

Obergeschoß:

Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoß, wo drei vielseitig nutzbare Zimmer auf Sie warten – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Zwei der Räume verfügen über einen direkten Zugang zu dem südseitigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet. Ein weiteres Zimmer wurde bisher als Büro genutzt und kann individuell umgestaltet werden.

Sowohl das Wohnzimmer als auch die Räume im Dachgeschoß sind mit Klimageräten ausgestattet – perfekt für heiße Sommertage. Das obere Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC funktional ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet weiteren praktischen Stauraum.

Kellergeschoß:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich, Waschküche oder Lagerraum – hier findet alles seinen Platz.

Lage & Umgebung:

Die Amselgasse befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt **Traiskirchen** im Bezirk Baden, Niederösterreich. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Menschen, die stadtnah wohnen und dennoch die Ruhe genießen möchten.

Traiskirchen punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten bis hin zu Volks- und Mittelschulen inkl. Nachmittagsbetreuung (Hort). Auch Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze und Vereine bieten eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen. So verfügt Traiskirchen unter anderem über ein Freibad, einen Eislaufplatz, Tennisplätze, eine Kegelbahn und zahlreiche weitere Freizeitangebote – ideal für aktive Familien und alle, die ihre Freizeit abwechslungsreich gestalten möchten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Traiskirchen bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien und in die Kurstadt Baden. Über die Südbahn (A2) erreichen Sie die Wiener Innenstadt in etwa 25 Minuten mit dem Auto. Zudem sorgen Buslinien für eine bequeme regionale Mobilität.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage und bester Anbindung ist die Immobilie sowohl für Familien als auch für Pendler ideal gelegen.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus in der Amselgasse bietet eine hervorragende Kombination aus Wohnkomfort, durchdachter Raumgestaltung und ruhiger Lage. Ideal für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit Entwicklungspotenzial legen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Unser **nachhaltiger Denkansatz** sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die **Unterlagen in gedruckter Form** ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach **per E-Mail** zusenden sollen. **Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!**

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap